

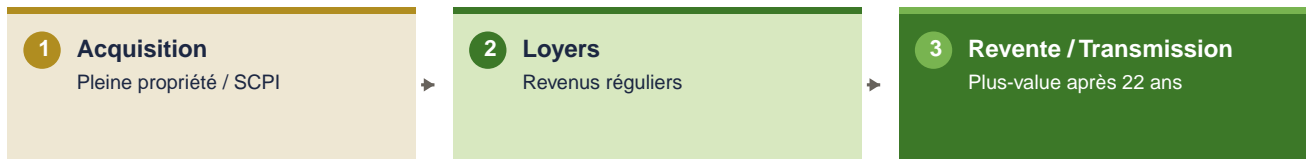
## SCPI en Assurance-Vie

Combine rendement SCPI + cadre fiscal AV

### PRÉSENTATION

Acquisition de SCPI au sein d'un contrat AV : la fiscalité des revenus est celle des UC (PFU 30 % avant 8 ans, 7,5 % + PS après dans les limites).

### MÉCANISME EN 3 ÉTAPES



### AVANTAGES & POINTS DE VIGILANCE

#### AVANTAGES

- Fiscalité AV (vs revenus fonciers en direct)
- Pas d'IFI sur les versements en UC SCPI (complexe, à vérifier)
- Liquidité de l'AV (rachats partiels)
- Frais de souscription souvent plus faibles qu'en direct

#### POINTS DE VIGILANCE

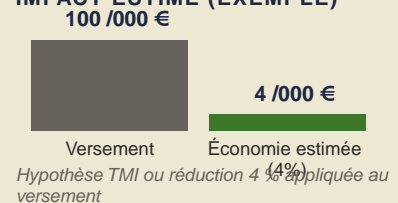
- Choix des SCPI limité au catalogue de l'assureur
- Décote possible à l'achat (90-95 %)
- Frais de gestion AV qui s'ajoutent

### CAS D'USAGE TYPE

#### EXEMPLE

Couple 60 ans verse 100 000 € en SCPI au sein d'AV : rendement 4 % + transmission AV.

#### IMPACT ESTIMÉ (EXEMPLE)



## Avertissements réglementaires

Mentions exigées par la réglementation applicable (Règlement Général AMF, Livre III ; DOC-2014-22 — recommandation marketing CIF). À lire attentivement avant toute décision.

### Nature du document

Cette fiche est un support général d'information à caractère commercial. Elle ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Elle n'est pas un Document d'Informations Clés (DIC PRIIPs / UCITS).

### Risques et limites — à connaître avant d'investir

- Ce document est un support général d'information. Il ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Il n'est pas un Document d'Informations Clés (DIC PRIIPs/UCITS).
- Toute décision d'investissement doit faire l'objet d'une analyse personnalisée de votre situation patrimoniale, fiscale et familiale avec un professionnel habilité (CIF).
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La fiscalité dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'évoluer en fonction de la législation.
- Risque de perte en capital : la valeur des parts ou du bien peut baisser. Les loyers peuvent fluctuer ou être interrompus (vacance, impayés).
- Liquidité limitée : revente possible mais non immédiate, dépend du marché secondaire ou de la conjoncture immobilière.
- Horizon de placement long (8-15 ans minimum). Frais d'entrée souvent significatifs (souscription, notaire).
- Aucune garantie de rendement ni de revente au prix d'achat.

### Réclamations et médiation

Toute réclamation peut être adressée à : ASTERALE — 4 Allée Django Reinhardt, 94110 Arcueil — [sebastien.bailly@asterale.fr](mailto:sebastien.bailly@asterale.fr). À défaut de réponse satisfaisante sous 2 mois, vous pouvez saisir le Médiateur de l'AMF (17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 — [www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF](http://www.amf-france.org/Le-mediateur-de-l-AMF)) ou le médiateur de la consommation compétent.

## Cette solution vous intéresse ?

---

Sébastien Bailly, conseiller en gestion de patrimoine, examine avec vous si le dispositif « SCPI en Assurance-Vie » est réellement adapté à votre situation patrimoniale, fiscale et familiale.

### Premier entretien offert — 1 heure

*Pour étudier « SCPI en Assurance-Vie » avec vous*

Confidentiel et sans engagement. Présentiel à Arcueil ou visioconférence.

**Réservez sur [www.asterale.fr](http://www.asterale.fr) · 06 28 54 13 74**